

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar Bedrijfsvoering / T. Jansen
Onderwerp WOZ beschikkingen 2022	Ons kenmerk	Datum VERZONDEN 02 FEB. 2022

Geachte leden van de raad,

Op 25 februari 2022 krijgen de inwoners en ondernemers in de gemeente hun aanslagbiljet gemeentelijke belastingen 2022. In deze brief leest u over de ontwikkelingen rondom de WOZ beschikkingen.

De Waarderingskamer heeft de WOZ-taxaties goedgekeurd

De Waarderingskamer beoordeelt of de gemeente de WOZ-taxaties (waarde beoordelingen van onroerend goed) goed uitvoert. De WOZ-taxaties zijn dit jaar, net als vorig jaar, beoordeeld met 5 sterren. Dit is de hoogst mogelijke beoordeling. Op 28 december 2021 gaf de Waarderingskamer de gemeente toestemming om de WOZ-waarden bekend te maken aan de inwoners en ondernemers. Waalre ontving deze toestemming als één van de eerste gemeenten in Nederland. Het oordeel van de Waarderingskamer kunt u lezen op de website van de Waarderingskamer:

<https://www.waarderingskamer.nl/nc/alle-beoordelingen/gemeentepagina/waalre/>

De manier om de WOZ-waarde te bepalen verandert vanaf 2022

Vanaf dit jaar (WOZ-beschikkingen voor belastingjaar 2022) verandert de manier waarop we de WOZ-waarde bepalen. Alle gemeenten zijn verplicht de gebruiksoppervlakte als basis te gebruiken voor de WOZ-taxaties. Tot nu toe was de basis hiervoor de inhoud (kubieke meters). De waardepeildatum blijft hetzelfde. Dit is altijd 1 januari van het vorige jaar. De gebruiksoppervlakte van de woning op 1 januari 2021 bepaalt dus de WOZ-waarde voor belastingjaar 2022. De manier van WOZ-waarde bepalen van niet-woningen verandert niet.

De nieuwe berekening kan invloed hebben op de WOZ-waarde van een woning

Maar de eerste onderzoeken laten zien dat we geen belangrijke waardestijgingen verwachten door deze verandering. We informeren de inwoners over deze nieuwe

manier om de WOZ-waarde te bepalen via verschillende communicatiekanalen van de gemeente.

Meer informatie over de WOZ-waarde bepalen kunt u lezen op de website van de Waarderingskamer:

<https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde/>

Coronapandemie heeft geen gevolgen voor de WOZ-waarde van woningen

We kijken naar de waarde van de onroerende zaak (woning) op 1 januari 2021. Deze waarde bepaalt de WOZ-waarde voor 2022. Op 1 januari 2021 hadden we al een jaar te maken met de coronapandemie (Covid-19). De gevolgen van de pandemie waren in veel sectoren van de economie en de samenleving te merken.

Verkoopcijfers van woningen laten echter zien dat de coronapandemie geen negatieve invloed heeft op de WOZ-waarde. Het aantal verkopen en de waarde van woningen zijn tijdens de coronapandemie zelfs enorm gestegen. De gemiddelde waardeverhoging van woningen in de gemeente Waalre is 10,7%. (bron: Waarderingskamer). Deze waardeverhoging komt door de stijgende verkoopprijzen van woningen.

Coronamaatregelen hebben wel gevolgen voor een aantal niet-woningen

Bij niet-woningen ligt dit soms anders. Het gaat dan vooral om de niet-woningen die geraakt zijn door specifieke coronamaatregelen. Hierdoor zien we bij de niet-woningen een gemiddelde waardevermindering van 2%. Vooral de horeca- en winkelpanden zijn in waarde gedaald. De waarde van horecapanden is met ongeveer 5,6% gedaald vergeleken met de waarde van vorig jaar (bron: Waarderingskamer).

Steeds vaker bezwaar tegen WOZ-waarde

Het aantal bezwaren tegen de WOZ-waarde is de afgelopen jaren flink gestegen. Dit is een landelijke ontwikkeling. In belastingjaar 2020 werd in de gemeente Waalre 125 keer bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waarde. In belastingjaar 2021 was dit al 258 keer. We denken dat dit aantal in het belastingjaar 2022 nog verder zal stijgen. Dat komt met name door de stijging van de WOZ-waarden van woningen door de hoge verkoopprijzen.

Ook No Cure No Pay bureaus maken steeds vaker bezwaar

Dit is een opvallende ontwikkeling. In belastingjaar 2020 maakten deze bureaus 76 keer bezwaar. In belastingjaar 2021 steeg dit aantal naar 151. Ook voor belastingjaar 2022 verwacht de Waarderingskamer een sterke stijging. Een No Cure No Pay bureau krijgt geld van de gemeente als het bezwaar (voor een deel) is goedgekeurd. Het bedrijf heeft dan recht op deze kostenvergoeding vanuit het Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb). Alleen derden, zoals No Cure No Pay bureaus, kunnen deze vergoeding krijgen. Inwoners hebben daar zelf geen recht op. Zij hebben ook geen recht op een deel van de vergoeding. Deze kostenvergoeding kan stijgen tot ruim €750,00 voor ieder gegrond (goedgekeurd) bezwaarschrift.

We informeren inwoners en ondernemers over bezwaar maken

Hier hebben we in belastingjaar 2022 extra aandacht voor. Zelf bezwaar maken is heel makkelijk. Het kost een inwoner of ondernemer niets. Hiervoor is de hulp van een No Cure No Pay bureau niet nodig.

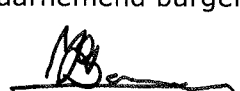
Wij vertrouwen er op dat u met deze brief, voldoende informatie heeft gekregen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

Waarnemend burgemeester,


dr. A.J.W. Boelhauer